LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
Faits saillants - Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Figure 1

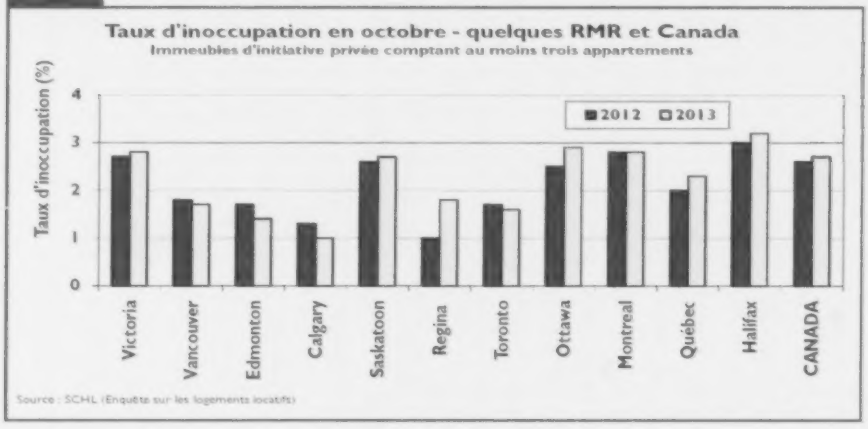
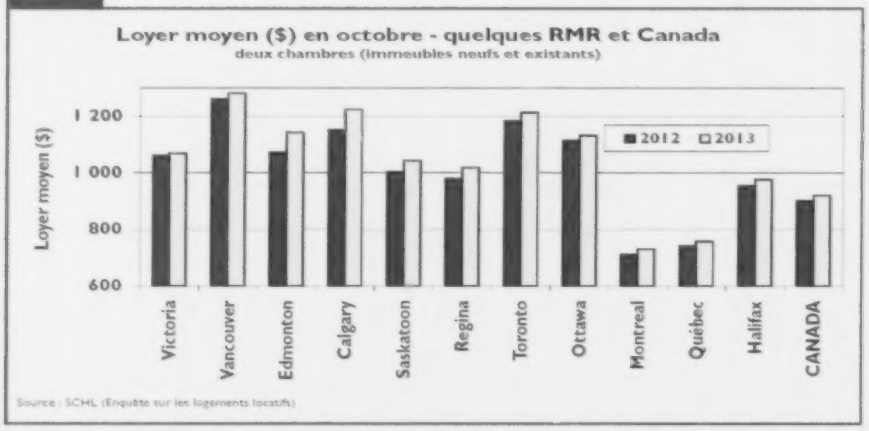


Figure 2



[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

[2] À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers dans les immeubles existants et d'éliminer les ensembles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Faits saillants

- Sur le marché traditionnel des logements expressément construits pour la location, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains[1] du Canada a légèrement augmenté en octobre 2013 par rapport à un an auparavant : **il est passé de 2,6 à 2,7 %.**
- Le loyer moyen des logements de **deux chambres s'est élevé à 920 $ en** octobre 2013. Il variait entre 555 $, à Trois-Rivières, et 1 281 $, à Vancouver.
- Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles communs aux enquêtes[2] de 2012 et 2013 s'est accru de 2,5 % en octobre 2013 relativement à un an auparavant. La hausse d'octobre 2011 à octobre 2012 s'était chiffrée à 2,2 %.
- Sur le marché locatif secondaire, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété variaient entre 5,9 %, à Québec, et 0,7 %, à Saskatoon.
- C'est à Toronto (1 752 $) que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en **moyenne, et à Québec (980 $) qu'ils** étaient le moins cher.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Le taux d'inoccupation des logements expressément construits pour le marché locatif traditionnel a légèrement augmenté au Canada

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des logements expressément construits pour le marché locatif traditionnel a légèrement augmenté d'octobre 2012 à octobre 2013. Il est en effet passé de 2,6 à 2,7 % entre les deux enquêtes et a ainsi connu sa deuxième hausse annuelle consécutive; en octobre 2011, il se chiffrait à 2,2 %. Le taux d'inoccupation affiché en octobre 2013 demeure toutefois dans la fourchette comprise entre 2,2 et 2,8 %, où il se situe depuis une décennie. Le taux d'inoccupation sur le marché locatif primaire publié par la SCHL tient compte de tous les appartements et logements en rangée inoccupés et offerts en location qui sont compris dans des immeubles de trois unités et plus.

Entre octobre 2012 et octobre 2013, l'augmentation de l'univers du marché locatif primaire, qui a contribué à la croissance de l'offre d'unités locatives, a été plus forte que la hausse de la demande d'unités locatives, ce qui fait monter le taux d'inoccupation au pays. Entre les enquêtes d'octobre 2012 et d'octobre 2013, l'univers des logements offerts en location s'est bonifié de 57 936 unités, ce qui représente une progression de 3,7 %.

La croissance de la demande d'unités locatives, engendrée par la hausse de la migration nette et la légère amélioration de l'emploi à plein temps chez les 15 à 24 ans, a donc été contrebalancée par une hausse plus élevée de l'offre d'unités locatives. L'effet conjugué de la progression de l'offre et de la demande sur le marché locatif a occasionné une légère hausse du taux d'inoccupation.

Demeurant près de son sommet historique, la migration nette a continué de donner de l'élan à la demande de logements locatifs. Selon les estimations de la SCHL, le Canada accueillera au total 269 500 immigrants en 2013, soit 1,5 % de plus qu'en 2012. De façon générale, les immigrants récents ont tendance à louer un logement à leur arrivée au pays, avant d'accéder à la propriété. De plus, l'emploi à temps plein chez les jeunes de 15 à 24 ans a progressé de 1,8 % entre octobre 2012 et octobre 2013[3].

Les taux d'inoccupation varient d'une région à l'autre du pays

Dans plusieurs centres à l'étude, les taux d'inoccupation se sont accrus d'octobre 2012 à octobre 2013 : parmi les 35 centres visés par l'Enquête, 18 ont enregistré une hausse. Les taux ont diminué dans sept centres et sont restés plutôt inchangés dans les dix autres.

En octobre 2013, les plus hauts taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels, à l'échelle des grands centres urbains, ont été enregistrés à Saint John (11,4 %), Moncton (9,1 %), Charlottetown (7,9 %) et Windsor (5,9 %). À l'opposé, les centres urbains affichant les plus faibles proportions de logements inoccupés étaient Calgary (1,0 %), Edmonton (1,4 %), Toronto (1,6 %) et Vancouver (1,7 %).

Avertissement

Dans notre analyse, nous avons évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2013 à ceux de l'Enquête d'avril 2013. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre le printemps et l'automne peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait avoir été causée également par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers.

De plus, dans les centres comptant beaucoup d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si bon nombre d'étudiants retournent à la maison pour l'été. Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, comparer les résultats de l'Enquête effectuée au printemps avec ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. La SCHL a donc limité l'analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2012 et de l'automne 2013 et à la comparaison des données entre les différents centres du pays.

[3] Au cours de la même période, l'emploi à temps plein dans la population en général a progressé de 1,0 %.

Les loyers des appartements de deux chambres ont augmenté davantage qu'en octobre 2012

Dans l'ensemble des 35 grands centres urbains, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles communs aux enquêtes d'octobre 2012 et 2013[4] a augmenté de 2,5 % d'octobre 2012 à octobre 2013, soit davantage qu'au cours des 12 mois précédents (2,2 %). Par comparaison, durant la période annuelle se terminant en octobre 2013, l'inflation a été de 0,9 % au pays.

Dans la quasi-totalité des centres à l'étude, le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté entre octobre 2012 et octobre 2013. Les plus fortes hausses se sont concrétisées à Calgary (7,2 %), Edmonton (5,6 %) et St. John's (5,2 %). Les augmentations les plus modestes ont été enregistrées à Victoria (0,7 %), Québec (1,0 %), Sherbrooke (1,1 %) et Trois-Rivières (1,1 %). À Gatineau, le loyer moyen des appartements de deux chambres (dans les immeubles existants) a accusé un recul (-1,6 %).

Dans l'ensemble des 35 grands centres urbains du Canada, le loyer moyen s'est chiffré à 920 $ en octobre 2013. Les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 281 $), Calgary (1 224 $) et Toronto (1 213 $), et les plus bas, à Trois-Rivières (555 $), Saguenay (571 $) et Sherbrooke (591 $).

Les grands immeubles et les constructions récentes tirent leur épingle du jeu

Les données relevées lors de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2013 montrent que les immeubles qui bénéficient des plus bas taux d'inoccupation sont ceux comprenant 100 unités et plus. De façon générale, plus l'immeuble est imposant, plus le taux d'inoccupation diminue. Il était de 3,2 % dans les immeubles de 6 à 19 unités, de 3 % dans les immeubles de 20 à 49 unités et de 2,6 % dans les immeubles de 50 à 99 unités. Les grands immeubles comptant 100 unités et plus, qui regroupent 23,5 % de l'univers des logements à louer, affichaient pour leur part un taux d'inoccupation de 2 % dans l'ensemble des RMR du Canada. Seuls les petits immeubles de 3 à 5 unités font exception : leur taux d'inoccupation moyen s'élevait à 2,6 %.

Autre constat en ce qui a trait à la taille des immeubles : les loyers évoluent de pair avec leur taille dans l'ensemble des RMR du Canada. Le loyer moyen des logements de deux chambres était de 734 $ dans les immeubles de 3 à 5 unités, de 749 $ dans les immeubles de 6 à 19 unités, de 916 $ dans les ensembles de 20 à 49 unités et de 1 043 $ dans ceux comptant de 50 à 99 unités. Enfin, dans les grands complexes de 100 unités et plus, le loyer moyen était de 1 185 $. L'offre de certains services et l'emplacement plus central des grands immeubles peuvent expliquer le loyer accru.

De plus, le montant exigé pour le loyer tend à diminuer à mesure que l'âge de l'immeuble augmente. Dans les immeubles construits avant 1950, le loyer moyen des logements de deux chambres se chiffrait à 800 $, alors qu'il atteignait 1 190 $ dans les immeubles construits en 2010 ou après. Ces derniers affichaient cependant le plus haut taux d'inoccupation (4,4 %), étant donné leur construction relativement récente et le temps nécessaire pour que chaque unité trouve preneur sur le marché.

Le taux de disponibilité demeure stable

Le taux de disponibilité[5] moyen des appartements locatifs dans les 35 grands centres urbains du Canada est demeuré stable en octobre 2013; il s'est chiffré à 3,6 %. Les plus hauts ont été observés à Saint John (12,0 %), Moncton (9,7 %) et Charlottetown (9,1 %), et les plus bas, à Calgary (2,2 %), Vancouver (2,4 %) et Edmonton (2,5 %). Le taux de disponibilité publié par la SCHL est une mesure de rechange au taux d'inoccupation. Il mesure le pourcentage d'unités qu'il est possible de louer. En plus des unités inoccupées, dont rend compte le taux d'inoccupation, le taux de disponibilité comprend aussi les unités occupées mais disponibles pour un éventuel locataire au moment de l'Enquête.

[4] Comparer les loyers moyens d'année en année peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation des loyers. Voir la note technique à la page 9

[5] On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (c'est-à-dire s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être sur-le-champ) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail.

Sur le marché locatif secondaire, les taux d'inoccupation sont restés stables sur le marché des copropriétés offertes en location

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2013 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec[6]. Les taux d'inoccupation des copropriétés à louer variaient entre 5,9 %, à Québec, et 0,7 %, à Saskatoon.

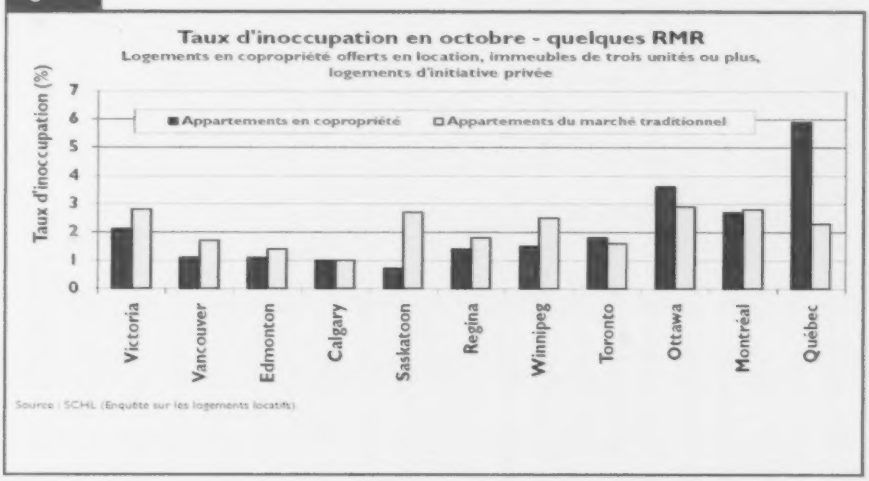
En octobre 2013, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer sont demeurés stables par rapport à octobre 2012 dans plus de la moitié des centres, si l'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête[7]. Ils sont demeurés inchangés à Montréal, Ottawa, Saskatoon, Vancouver, Victoria et Winnipeg, ils ont progressé à Québec et Toronto et ont diminué à Calgary, Edmonton et Regina.

C'est à Toronto (1 752 $) que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, et à Québec (980 $) qu'ils étaient le moins cher.

Dans tous les centres à l'étude, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée du marché locatif primaire. Les copropriétés sont en général plus chères parce qu'habituellement, elles sont de construction plus récente que certains des logements locatifs traditionnels. Il est intéressant de noter que la plus grande disparité entre les loyers des copropriétés à louer et des logements expressément construits pour le marché locatif traditionnel est observée à Montréal et à Toronto.

La proportion des copropriétés qui sont offertes en location a augmenté dans 5 des 11 centres visés par l'Enquête en octobre 2013. Il a diminué à Regina, où il est passé de 25,2 à 22,8 %. Ailleurs, il est demeuré stable, si l'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête. C'est à Québec et Montréal que l'on retrouve les plus faibles proportions de copropriétés offertes en location, soit 9,9 et 12,1 %, respectivement. Les plus fortes ont été enregistrées dans les centres de l'Alberta : 30,1 % à Calgary et 32,2 % à Edmonton. En octobre 2013, la proportion de copropriétés offertes en location s'élevait à 26,1 % à Toronto et à 26,3 % à Vancouver. À titre comparatif, en octobre 2012, elle était de 22,6 % à Toronto et de 25,9 % à Vancouver. La première fois où cette enquête a été réalisée, en 2007, les taux dans ces deux villes étaient respectivement de 18,7 % et de 22,3 %. ■

Figure 3



[6] L'Enquête de l'automne porte sur les immeubles d'appartements et de maisons en rangée comptant au moins trois unités locatives. Contrairement à celle du printemps, elle fournit des données sur : a) les zones géographiques dont sont constitués les centres urbains; b) le marché locatif secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, jumelés, duplex et appartements accessoires offerts en location). Cette enquête a été menée à Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

[7] On considère qu'une variation est significative si elle ne peut pas s'expliquer par une erreur dans l'échantillonnage de l'Enquête. Si une variation n'est pas significative, c'est que l'Enquête ne permet pas de déterminer clairement si le taux d'inoccupation de cette année est plus élevé ou plus bas que l'an dernier lorsqu'on tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête.

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[2] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	Oct.12	Oct.13	Oct.12	Oct.13	Oct.12	Oct.13	Oct.11 à Oct.12	Oct.12 à Oct.13
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**2,2 a**	**2,7 a**	**2,5 a**	**3,2 a**	**725 a**	**784 a**	**4,0 a**	**5,2 a**
St. John's (RMR)	2,8 a	3,2 a	3,3 a	3,8 a	798 a	864 a	4,0 a	5,2 a
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**5,0 a**	**7,1 a**	**6,1 a**	**8,2 a**	**787 a**	**790 a**	**2,7 a**	**1,2 a**
Charlottetown (AR)	5,7 a	7,9 a	7,0 a	9,1 a	803 a	804 a	2,9 a	1,3 a
N.-É., 10 000 hab. et +	**3,4 a**	**3,7 a**	**4,1 a**	**4,5 a**	**909 a**	**929 a**	**2,7 a**	**1,1 a**
Halifax (RMR)	3,0 a	3,2 a	3,9 a	4,2 a	954 a	976 a	2,7 a	1,2 a
N.-B., 10 000 hab. et +	**6,9 a**	**8,9 a**	**7,5 a**	**9,4 a**	**707 a**	**715 a**	**2,7 a**	**1,0 a**
Moncton (RMR)	6,7 a	9,1 a	7,6 a	9,7 a	731 a	742 a	1,9 b	2,0 a
Saint John (RMR)	9,7 a	11,4 a	10,1 a	12,0 a	691 a	691 a	3,4 b	++
Québec, 10 000 hab. et +	**3,0 a**	**3,1 a**	**3,5 a**	**3,6 a**	**681 a**	**699 a**	**0,9 a**	**1,7 b**
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	3,3 b	5,1 b	4,3 b	6,0 b	743 a	744 a	2,3 b	-1,6 c
Montréal (RMR)	2,8 a	2,8 a	3,4 a	3,2 a	711 a	730 a	0,8 a	2,0 b
Québec (RMR)	2,0 a	2,3 a	2,3 a	2,9 a	741 a	757 a	2,3 a	1,0 a
Saguenay (RMR)	2,0 b	2,8 b	2,4 b	3,4 b	549 a	571 a	++	1,9 c
Sherbrooke (RMR)	5,0 a	5,3 a	5,2 a	5,5 a	578 a	591 a	0,8 a	1,1 a
Trois-Rivières (RMR)	5,2 a	5,1 b	5,4 a	5,4 a	550 a	555 a	++	1,1 a
Ontario, 10 000 hab. et +	**2,5 a**	**2,6 a**	**4,1 a**	**4,2 a**	**1 033 a**	**1 059 a**	**2,7 a**	**2,7 a**
Barrie (RMR)	2,0 a	3,0 b	4,3 b	4,6 a	1 037 a	1 048 a	1,6 b	1,4 a
Brantford (RMR)	3,5 b	2,9 b	5,2 b	4,3 b	838 a	835 a	2,7 c	++
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	2,7 a	3,4 b	3,9 b	4,7 b	915 a	914 a	4,2 c	1,4 a
Guelph (RMR)	1,4 a	1,9 a	2,7 a	3,3 a	941 a	957 a	3,3 b	3,3 b
Hamilton (RMR)	3,5 a	3,4 a	6,7 a	5,2 a	886 a	932 a	3,1 a	3,1 a
Kingston (RMR)	1,7 a	2,3 a	2,9 a	3,6 a	1 005 a	1 054 a	3,1 a	2,8 a
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	2,6 a	2,9 a	4,3 a	4,3 a	908 a	952 a	3,1 a	3,2 a
London (RMR)	3,9 a	3,3 a	6,1 a	5,7 a	919 a	924 a	2,4 a	1,6 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	4,0 a	4,1 a	5,9 a	6,3 a	862 a	872 a	2,6 a	2,2 a
Oshawa (RMR)	2,1 a	2,1 a	3,4 a	3,0 a	939 a	985 a	1,5 a	4,6 b
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	2,5 a	2,9 a	4,6 a	5,1 a	1 115 a	1 132 a	2,0 a	2,0 a
Peterborough (RMR)	2,7 a	4,8 a	4,8 a	6,4 a	904 a	915 a	1,6 b	2,6 b
Thunder Bay (RMR)	1,1 a	2,6 a	2,0 a	3,5 a	818 a	858 a	5,4 b	4,6 b
Toronto (RMR)	1,7 a	1,6 a	3,0 a	3,2 a	1 183 a	1 213 a	2,8 a	2,9 a
Windsor (RMR)	7,3 a	5,9 a	8,4 a	7,0 a	778 a	788 a	1,7 c	2,0 a

[1] Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaue sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[2] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	Oct.12	Oct.13	Oct.12	Oct.13	Oct.12	Oct.13	Oct.11 à Oct.12	Oct.12 à Oct.13
Manitoba, 10 000 hab. et +	**1,6 a**	**2,4 a**	**2,4 a**	**3,9 a**	**887 a**	**937 a**	**3,7 b**	**4,6 a**
Winnipeg (RMR)	1,7 a	2,5 a	2,5 a	4,0 a	911 a	969 a	3,6 b	4,8 a
Saskatchewan, 10 000 hab. et +(3)	**2,2 a**	**3,0 a**	**3,1 a**	**4,0 a**	**957 a**	**998 a**	**3,9 a**	**3,8 a**
Regina (RMR)	1,0 a	1,8 a	1,6 a	2,6 a	979 a	1 018 a	4,8 a	3,7 a
Saskatoon (RMR)	2,6 a	2,7 a	3,8 a	4,1 a	1 002 a	1 041 a	2,4 a	4,0 a
Alberta, 10 000 hab. et +(4)	**2,0 a**	**1,6 a**	**2,8 a**	**2,7 a**	**1 085 a**	**1 158 a**	**4,3 a**	**6,1 a**
Calgary (RMR)	1,3 a	1,0 a	2,6 a	2,2 a	1 150 a	1 224 a	5,9 a	7,2 a
Edmonton (RMR)	1,7 a	1,4 a	2,3 a	2,5 a	1 071 a	1 141 a	3,8 a	5,6 a
C.-B., 10 000 hab. et +	**2,7 a**	**2,4 a**	**3,6 a**	**3,3 a**	**1 073 a**	**1 087 a**	**2,0 a**	**1,8 a**
Abbotsford-Mission (RMR)	4,2 a	3,2 a	5,4 a	3,9 a	818 a	820 a	1,2 a	1,5 a
Kelowna (RMR)	4,0 a	1,8 a	4,5 a	2,7 a	927 a	970 a	++	1,9 b
Vancouver (RMR)	1,8 a	1,7 a	2,7 a	2,4 a	1 261 a	1 281 a	2,3 a	2,1 a
Victoria (RMR)	2,7 a	2,8 a	3,7 a	4,0 a	1 059 a	1 068 a	0,9 a	0,7 a
RMR du Canada (1)	2,6 a	2,7 a	3,6 a	3,7 a	901 a	920 a	2,2 a	2,5 a
Canada, 10 000 hab. et +	2,8 a	2,9 a	3,7 a	3,9 a	875 a	894 a	2,2 a	2,5 a

[1] Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[3] Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[4] N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1]
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location
Oct.13

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location
			Apartements de 2 ch.		
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	
Calgary (RMR)	1,0	1,0	1 400	1 224	30,1
Edmonton (RMR)	1,1	1,4	1 292	1 141	32,2
Montréal (RMR)	2,7	2,8	1 121	730	12,1
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	3,6	2,9	1 432	1 132	24,0
Québec (RMR)	5,9	2,3	980	757	9,9
Regina (RMR)	1,4	1,8	s.o.	1 018	22,8
Saskatoon (RMR)	0,7	2,7	s.o.	1 041	20,0
Toronto (RMR)	1,8	1,6	1 752	1 213	26,1
Vancouver (RMR)	1,1	1,7	1 580	1 281	26,3
Victoria (RMR)	2,1	2,8	1 270	1 068	21,5
Winnipeg (RMR)	1,5	2,5	1 089	969	13,9

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.2 Appartements en copropriété offerts en location
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen deux chambres($)		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location	
	Oct.12	Oct.13	Oct.12	Oct.13	Oct.12	Oct.13
Calgary (RMR)	2,1	1,0	1 355	1 400	30,4	30,1
Edmonton (RMR)	2,5	1,1	1 286	1 292	31,8	32,2
Montréal (RMR)	2,7	2,7	1 027	1 121	11,0	12,1
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	3,2	3,6	1 271	1 432	20,7	24,0
Québec (RMR)	2,2	5,9	1 022	980	9,0	9,9
Regina (RMR)	1,9	1,4	-	-	25,2	22,8
Saskatoon (RMR)	0,9	0,7	-	-	20,6	20,0
Toronto (RMR)	1,2	1,8	1 592	1 752	22,6	26,1
Vancouver (RMR)	1,0	1,1	1 662	1 580	25,9	26,3
Victoria (RMR)	2,2	2,1	1 368	1 270	20,7	21,5
Winnipeg (RMR)	1,3	1,5	1 160	1 089	14,5	13,9

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaue sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct-12	oct-13	oct-12	oct-13	oct-12	oct-13	oct-12	oct-13	oct-12	oct-13
Abbotsford (RMR)	**	**	**	646	709	768	1 207	1 218	913	937
Barrie (RMR)	**	**	771	**	985	969	1 247	1 250	1 130	1 134
Calgary (RMR)	**	**	**	**	1 007	1 010	1 302	1 353	1 152	1 180
Edmonton (RMR)	**	**	**	**	1 091	993	1 282	1 312	1 191	1 165
Halifax (RMR)	**	**	643	616	796	732	981	1 043	873	885
Kelowna (RMR)	**	**	699	**	991	1 066	1 391	1 397	1 134	1 196
Montréal (RMR)	**	**	547	535	705	711	899	898	744	743
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	**	**	770	**	1 004	1 068	1 239	1 267	1 179	1 183
Québec (RMR)	**	**	562	581	661	627	816	843	695	695
Regina (RMR)	**	**	**	**	866	910	1 102	1 114	982	1 011
St. John's (RMR)	**	**	631	579	671	732	766	802	704	734
Saskatoon (RMR)	**	**	471	539	912	1 002	1 174	1 072	1 004	978
Toronto (RMR)	741	**	838	981	1 145	1 175	1 403	1 481	1 224	1 306
Vancouver (RMR)	**	**	843	876	1 055	1 077	1 516	1 489	1 180	1 212
Victoria (RMR)	**	**	837	775	1 091	1 049	1 343	1 311	1 111	1 087
Winnipeg (RMR)	**	**	545	578	765	703	960	868	829	768

[1] Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent (0 ≤ cv ≤ 2,5), b – Très bon (2,5 < cv ≤ 5), c – Bon (5 < cv ≤ 7,5),

d – Passable (utiliser avec prudence) (7,5 < cv ≤ 10)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique .

a.l.u . : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e . : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o . : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64669_2013_B02